पुणे जिल्हयातील जेजुरी,ता.पुरंदर येथील जिल्हा परिषदेच्या ताब्यातील भूखंड खाजगीकरणाच्या माध्यमातून "बांधा, वापरा व हस्तांतर करा" (BOT) या तत्वावर विकास करणेबाबत..........

महाराष्ट्र शासन,
ग्राम विकास व जलसंधारण विभाग,
शासन निर्णय क्रमांक संकुल-२०११/प्र.क्र.१८७/पं.रा.७,
मंत्रालय, मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मुंबई-४०० ०३२
दिनांकः-२० डिसेंबर,२०११

वाचा :- १) शासन निर्णय, ग्रा.वि.व ज.सं.वि., क्र. संकुल-२००६/प्र.क्र.१९९/पं.रा.७, दिनांक १सप्टेंबर,२००८
२) मुख्य अभियंता, प्र.मं.ग्रा.स.यो.,यांचा सुसाध्यता अहवाल दिनांक २.५.२००९
३) पुणे जिल्हा परिषद सर्व साधारण सभा, ठराव क्र.८३२, दिनांक ३.९.२०११
४) अति.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जि.प.,पुणे यांचे पत्र क्र. जिप/बांध/लेखा-४/२४६६/११,दि.५.९.२०११

प्रस्तावना:-

राज्यातील अनेक जिल्हा परिषदा/ पंचायत समित्या व ग्रामपंचायती या स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडे त्यांच्या मालकीच्या तसेच शासकीय परंतु जिल्हा परिषदेच्या ताब्यातील विविध ठिकाणी जमीनी खाजगीकरणाच्या माध्यमातून व्यापारी तत्वावर विकसित करण्यासाठी संदर्भाधीन दिनांक १ सप्टेंबर, २००८ च्या शासन निर्णयान्वये जिल्हा परिषदांना प्राधिकार देण्यात आले आहेत. त्याअनुषंगाने पुणे जिल्हा परिषदेच्या अधिनस्थ जेजुरी, ता.पुरंदर येथील सर्व्हे. नं. १११० व ११७६ मधील एकूण १२४३३.४५ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड "बांधा, वापरा व हस्तांतरीत करा" या तत्वावर विकासकाकडून/ खाजगी प्रवर्तकाकडून व्यापारी तत्वावर विकसित करुन, त्याठिकाणी अनुज्ञेय चटई निर्देशांकाच्या प्रमाणात शाळेची इमारत व विश्रामगृह बांधून घेण्याचा निर्णय पुणे जिल्हा परिषदेने घेतला आहे. या प्रकल्पाकरीता पुणे जिल्हा परिषदेने मे. डी. ए. पाटील ॲन्ड असोशिएटस या प्रकल्प सल्लागाराची विहीत कार्यपध्दती अनुसरुन नियुक्ती केली आहे. सदर प्रकल्प सल्लागाराने वरील भुखंडावर शासकीय बांधकामाची आवश्यकता विचारात घेवुन प्रकल्पाच्या सुसाध्यता अहवाल तयार केला आहे. पुणे जिल्हा परिषदेने सादर केलेल्या प्रकल्पाच्या सदर सुसाध्यता अहवालास, दिनांक १.९.२००८ च्या शासन निर्णयातील तरतुदीनुसार मुख्य अभियंता, प्र.मं.ग्रा.स.यो. यांनी दिनांक ०२.०५.२००९ रोजी मान्यता दिली आहे. तद्नंतर मुख्य अभियंता,प्र.मं.ग्रा.स.यो. यांनी या प्रकल्पाच्या सविस्तर अंदाजपत्रकास दिनांक ४.२.२०११ रोजी तांत्रिक मंजुरी व प्रारुप निविदेस दिनांक १७.३.२०११ रोजी मान्यता दिलेली आहे.

त्यानुसार प्रकल्प राबविण्याकरीता विकासकाची निवड करण्याच्या दृष्टीने, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जि.प., पुणे यांनी राज्य व राष्ट्रीय स्तरावरील दैनिक वर्तमानपत्रात जाहीर निविदा दिनांक १६.६.२०११ व दिनांक ११.८.२०११ रोजी (दुबार) प्रसिध्द केल्या होत्या. सदर जाहीर स्पर्धात्मक निविदेद्वारे मे.सुनिल फार्म इंजिनिअरींग कंपनी, पुणे या विकासकाची निविदा सर्वात जास्त किफायतशीर असल्याचे आढळुन आल्याने, त्यास मान्यता देण्याची मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जि.प.,पुणे यांनी संदर्भीय अ.क्र.४ वरील पत्रान्वये जिल्हा परिषदेच्या दिनांक ३.९.२०११ रोजीच्या ठरावासह केलेली विनंती शासनाच्या विचाराधिन होती.

शासन निर्णय :-

१. पुणे जिल्हयातील जेजुरी, ता.पुरंदर येथील सर्व्हे नं.१११० व ११७६ मधील एकूण १२४३३.४५ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड "बांधा, वापरा व हस्तांतरीत करा" या तत्वावर विकसित करण्याच्या एकुण रुपये १६१९.०१ लक्ष प्रकल्प किंमतीच्या प्रस्तावास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

२. नियोजित प्रकल्पाकरीता जिल्हा परिषदेने मागविलेल्या जाहीर स्पर्धात्मक निविदेद्वारे, विहीत तांत्रिक व आर्थिक निकषात पात्र ठरलेले मे.सुनिल फार्म इंजिनिअरींग कंपनी, पुणे या विकासकाच्या प्रकल्प निविदेस दिनांक १.९.२००८ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद-(६) नुसार पुढील अटींच्या अधिन राहून शासन मान्यता देण्यात येत आहे. :-

(i) संदर्भीय दिनांक १.९.२००८ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद- (४) (i) (इ) मधील तरतूदीनुसार एकुण २८६२.२५ चौ.मी.क्षेत्रफळाचा भूखंड संबधित विकासकाला प्रथम ३० वर्षासाठी रु.१००/-प्रति चौ.मी.प्रति वर्ष प्रमाणे भाडेपट्ट्यावर देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे. त्यानंतर विकासकाकडून करारातील अटी/शर्तीचा भंग झाला आहे किंवा कसे हे तपासून, विकासकाबरोबर करावयाच्या करारनाम्याचे ३० वर्षांनी जास्तीत जास्त ९९ वर्षापर्यंत त्या-त्या वेळी महसूल व वन विभागाच्या धोरणाप्रमाणे नुतनीकरण वाढविता येईल, सदर भाडेपट्ट्याचा कालावधी पूर्ण झाल्या नंतर संपूर्ण प्रकल्प जागा व इमारतीसह हा जिल्हा परिषदेकडे हस्तांतरीत करणे संबधित विकासकावर बंधनकारक राहील. तसेच सदरहू भूखंड विकासकास भाडेपट्टयावर (लीज वर) देण्यात येत असल्याने, संबधित विकासकास सदरहू भूखंडाची विक्री करता येणार नाही. विकासकाने या प्रकल्पातील गाळेबांधकाम संबधित गाळेधारकांना भाडेपट्ट्यावर देताना त्यांचेशी करण्यात येणाऱ्या त्रिपक्षीय करारामध्येही तसा स्पष्ट उल्लेख करणे बंधनकाराक राहील.

(ii) प्रस्तुत प्रकल्पाचे बांधकाम हाती घेण्यासाठी, प्रकल्पाच्या जागेवरील जीर्ण झालेले २३५०.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचे शासकीय बांधकाम पाडण्यास परवानगी देण्यात येत असुन, त्याबाबतच्या आवश्यक त्या नोंदी अभिलेख्यात ठेवण्याची जबाबदारी संबधित कार्यकारी अभियंता,(बांधकाम) जि.प. यांची राहील.

(iii) संबधित विकासकाने निविदेतील देकारात तसेच अंतिम वाटाघाटीत मान्य केल्याप्रमाणे शाळेच्या इमारतीचे व विश्रामगृहाचे असे एकुण ३७६५.२५ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे शासकीय बांधकाम, प्रस्तावासोबत सादर केलेल्या संकल्पचित्रानुसार आवश्यक त्या सर्व (विद्युतीकरण, फर्निचर, पार्कींग, लॅन्डस्केपिंग, फायर-फायटींग, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग इ.) सुविधेसह जिल्हा परिषदेस विनामुल्य बांधून द्यावे.

(iv) संबधित विकासकाने निविदेतील देकारात तसेच अंतिम वाटाघाटीत मान्य केल्याप्रमाणे वरील शासकीय बांधकाम त्या-त्या टप्प्यावर पुर्ण झाल्यानंतरच त्या प्रमाणात ५१४०.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचे वाणिज्यिक बांधकाम हाती घ्यावे.

(v) प्रस्तुत प्रकल्पाचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी, या प्रकरणी मुख्य अभियंता (प्र.मं.ग्रा.स.यो.) यांच्या सुसाध्यता अहवालातील व तांत्रिक मंजुरी आदेशातील अटी शर्तीची संबधित विकासकाने पूर्तता करावी.

(vi) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.१ ते ४ मधील नमूद सर्व अनुषंगिक अटी/शर्तीचे अनुपालन करण्याची जबाबदारी विकासक, प्रकल्प सल्लागार त्याबरोबर अति.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जि.प.,पुणे यांची राहील.

(vii) सदर प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी आवश्यक त्या सर्व कायदेशीर बाबींची पूर्तता विकासकाकडून करण्यात येईल. प्रकल्पासाठी स्थानिक विकास प्राधिकरण / महानगरपालिका/ शासकीय/ निम-शासकीय कार्यालयाकडून परवानगी/ ना-हरकत दाखले घेण्याची व त्यांचे नियमाचे पालन करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाची राहील.

(viii) विकासकाने बांधून दीर्घ मुदतीच्या करारावर द्यावयाच्या इमारत बांधकामाची देखभाल व दुरुस्ती, पाणी पुरवठा, वीज देयके, नगरपालिका कर, अनुषंगिक इतर सर्व खर्चाची व कराची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाची राहील, अशी अट विकासकाबरोबर करावयाच्या करारनाम्यात अंतर्भूत करावी.

(ix) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.१, सोबतच्या अनुसूची-झेड मध्ये नमूद करण्यात आल्या प्रमाणे संबधित प्रकल्प सल्लागारांची फी विकासकाकडून त्या-त्या टप्प्यावर वसूल करुन प्रकल्प सल्लागारास अदा करण्याची जबाबदारी अति.मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जि.प.,पुणे यांची राहील. तसेच निविदा खंड क्र.२, भाग-७ मधील अ.क्र.१५ अनुसूची-जे मधील विविध सल्लागारांचे देय शुल्क संबधितांना वेळेवर अदा करण्याची जबाबदारी संबधित विकासकाची राहील.

(x) प्रस्तुत प्रकल्पाच्या निविदा खंड क्र.२, भाग-७, अ.क्र.१६ मध्ये विहीत केलेल्या प्रकल्पाच्या वेळापत्रकानुसार विकासकाने संपूर्ण प्रकल्प विहीत कालावधीतच पूर्ण करण्याचे बंधन विकासकावर राहील. तसेच प्रकल्प राबविण्यामध्ये विकासकाकडून विलंब झाल्यास त्या-त्या टप्प्यावर विकासकावर दंडात्मक कारवाई करण्याची जबाबदारी मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, पुणे यांची राहील.

(xi) शासकीय इमारतींचे बांधकाम विहीत दर्जाचे व योग्य त्या गुणवत्तेचे राहील, ही अट विकासकावर बंधनकारक करण्यात यावी.

(xii) विकासकाने घेतलेल्या कर्जाच्या परतफेडीची कोणतीही हमी जिल्हा परिषद वा शासन घेणार नाही.

(xiii) नविन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत शासनाच्या अस्तित्वातील जागेवरील इमारतींच्या क्षेत्रफळाएवढे पर्यायी क्षेत्रफळाच्या बांधकामाची आवश्यकता भासल्यास, त्याची पूर्तता त्याच ठिकाणी वा अन्यत्र योग्य ठिकाणी स्व:खर्चाने करुन देण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील.

(xiv) प्रकल्पाचे बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी इमारत बांधकाम व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार व सेवाशर्ती नियमन) अधिनियम,१९९६ तसेच इमारत बांधकाम व इतर बांधकाम कामगार कल्याण उपकर नियम १९९८ अंतर्गत बांधकामाच्या एकूण मुल्यानुसार (जमीनीचे मुल्य वगळून) एक टक्का उपकराची रक्कम, कामाच्या टप्प्याच्या प्रमाणात कामागार कल्याण मंडळाकडे धनाकर्षाने जमा करण्याची जबाबदारी विकासकाची राहील.

(xv) भविष्यात शासनाच्या नियमात किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या शहर विकास नियंत्रक नियमावलीत काही बदल/ सुधारणा झाल्यामुळे जर या भूखंडावर अनुज्ञेय क्षेत्रफळ/बांधकाम वाढ झाल्यास, अनुज्ञेय वाढीव बांधकामावर पूर्ण हक्क शासनाचा राहील, अशा आशयाची अट करारपत्रात समाविष्ट करण्याची मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी दक्षता घ्यावी.

(xvi) तसेच संदर्भीय दिनांक १.९.२००८ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद-(१०) (क) नुसार प्रस्तुत प्रकल्पाकरीता संबधित विकासक व गाळे- भाडेधारक यांचेशी करण्यात येणाऱ्या करारामध्ये लवादाची अट समाविष्ट करण्याची दक्षता घ्यावी.

३. प्रस्तुतचा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेत स्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संगणक सांकेतांक क्र. २०११०९१४०६१०४७९४७००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(चंद्रकांत ह. वडे)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

प्रत-

मा.राज्यपाल यांचे सचिव,
मा.मुख्यमंत्री यांचे सचिव,
मा.उपमुख्यमंत्री यांचे सचिव,
मा.मंत्री, ग्राम विकास यांचे खाजगी सचिव,
मा.राज्यमंत्री,ग्राम विकास यांचे खाजगी सचिव,
मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई
महालेखापाल-१/२(लेखा परीक्षा/लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई
मुख्य अभियंता (प्र.मं.ग्रा.स.यो.), ग्राम विकास व जलसंधारण विभाग,मंत्रालय, मुंबई
मुख्य अभियंता, सां.बां.प्रादेशिक मंडळ, पुणे विभाग, पुणे
मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, पुणे
कार्यकारी अभियंता (बांध.),जिल्हा परिषद, पुणे
गटविकास अधिकारी, पंचायत समिती, पुरंदर,जि.पुणे